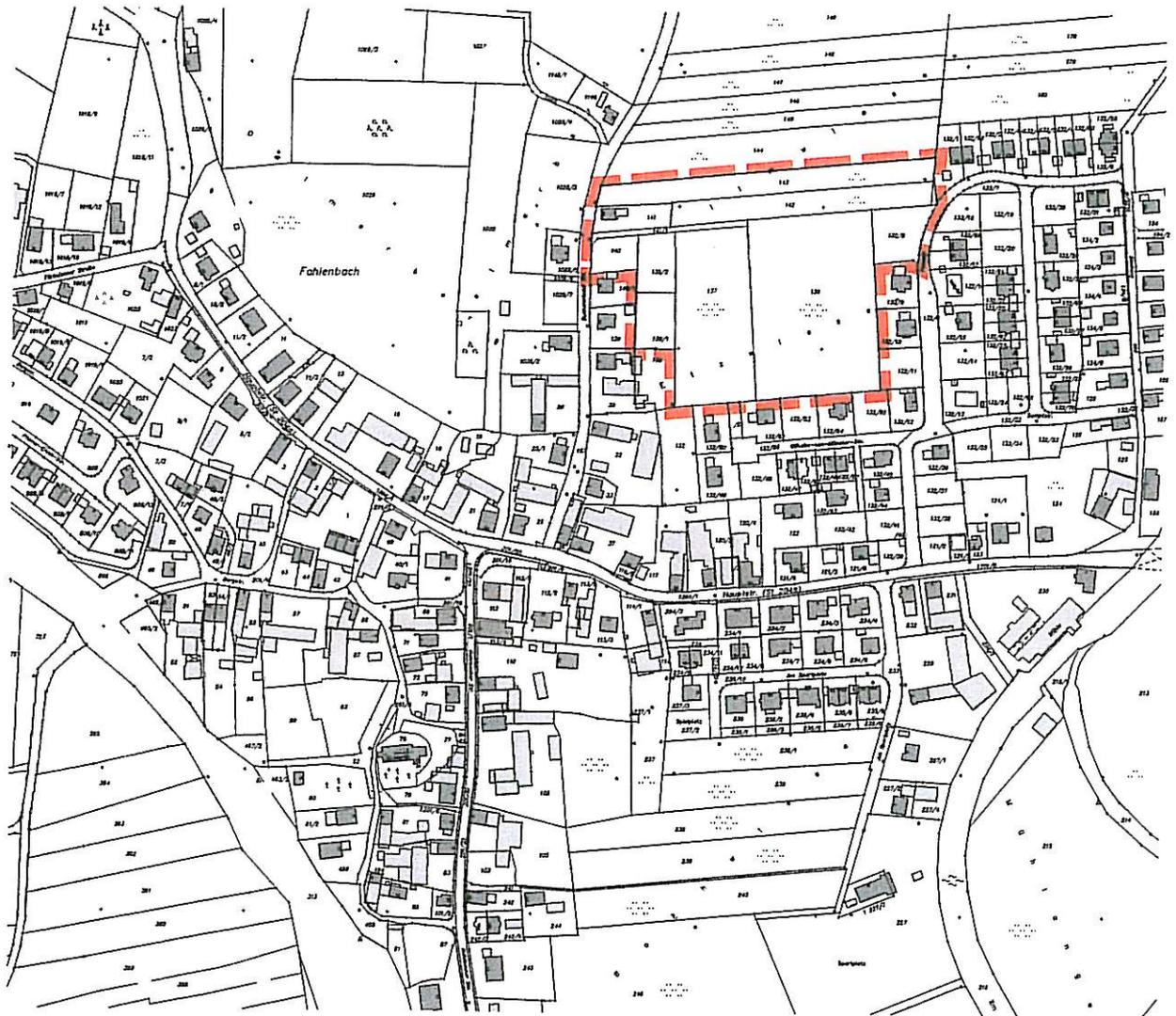


# GEMEINDE ROHRBACH LANDKREIS PFAFFENHOFEN

## BP NR.36 ETZWIESEN III 2. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

**Wipfler PLAN**

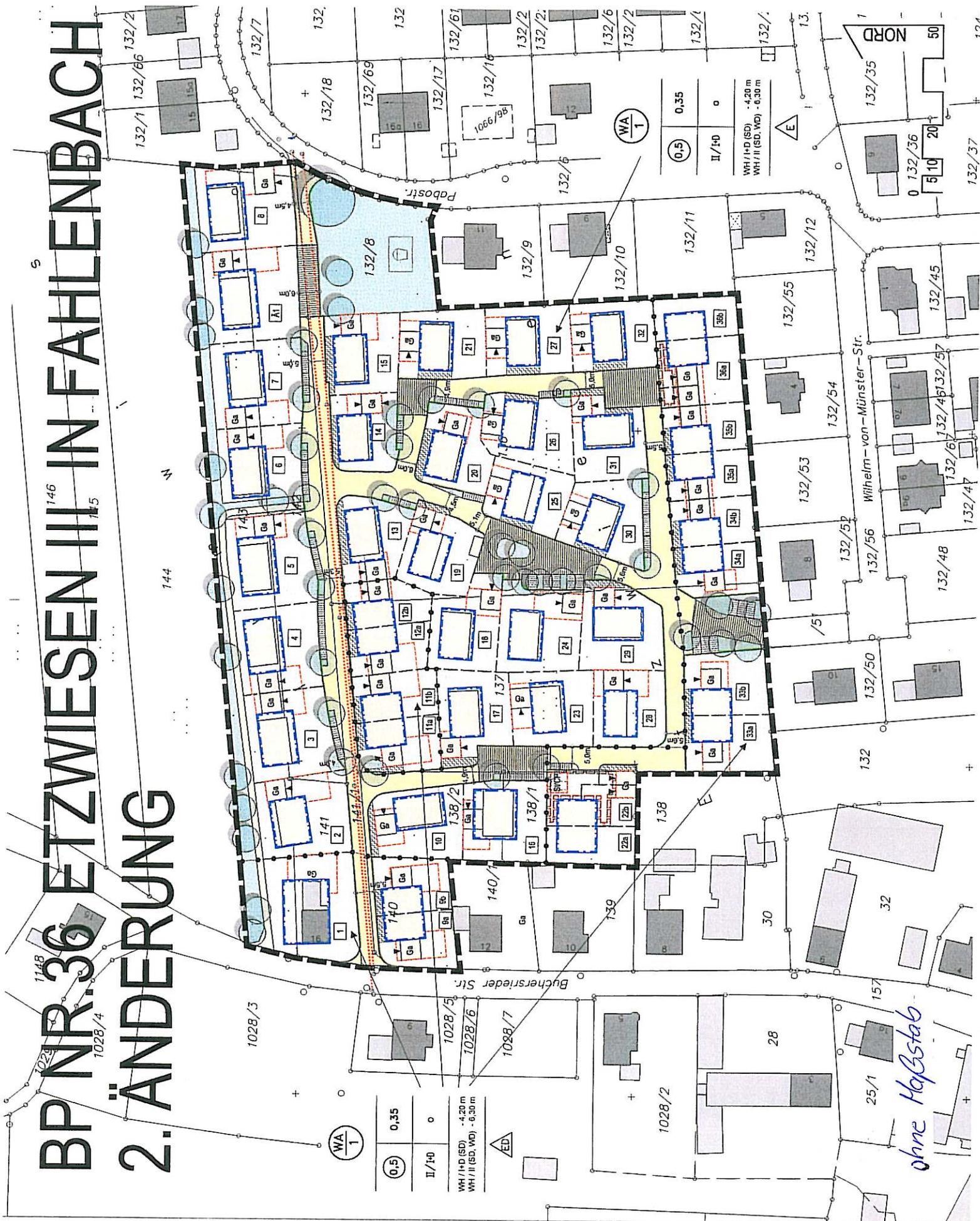
Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 504622  
Fax: 08441 504629  
Mail ue@wipflerplan.de



# BP NR. 36 ETZWIESEN III IN FAHLENBACH

## 2. ÄNDERUNG



|        |      |
|--------|------|
| 0,5    | 0,35 |
| II/140 | o    |

WH I (+D, SD) - 4,20 m  
WH II (SD, WD) - 6,30 m



|        |      |
|--------|------|
| 0,5    | 0,35 |
| II/140 | o    |

WH I (+D, SD) - 4,20 m  
WH II (SD, WD) - 6,30 m



*ohne Maßstab*

# INDEXKUNIG

M-1:1000



|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 0,5                                   | 0,3 |
| II/14D                                | 0   |
| WH/14D (SD) -4,<br>WH/11 (SD, WD) -6, |     |
| E                                     |     |

132/1  
132  
132/8  
132/9  
132/10  
132/11  
132/12  
132/55  
132/53  
132/51  
144  
141  
140  
138  
139  
1028/3  
1028/5  
1028/6  
1028/7  
28

Pabost.

Buchersrieder Str.

WA  
1/1

Die Gemeinde Rohrbach erlässt aufgrund

- der §§ 2 ; 9 ; 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer.Bauordnung (BayBÖ)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Etwiesen III" in Fahlenbach als SATZUNG

Diese 2. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan  
Nr. 36 "Etwiesen III" und dessen bisherige Änderung vollständig.

### BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH gefertigte Bebauungsplanänderung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

#### 2. Art der Nutzung



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;  
je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig  
Die Wohneinheiten müssen übereinander angeordnet sein.  
Die zweite Wohneinheit muss sich der Hauptwohnung flächenmäßig deutlich unterordnen.  
je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig

#### 3. Maß der Nutzung



Geschoßflächenzahl = 0,5

0,35

Grundflächenzahl = 0,35

II/I+D

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß / ein Vollgeschoss als Höchstmaß  
ohne Dachausbau das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen  
Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss  
im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt 4.2 Festsetzungen durch Text

WH / I+D (SD) - 4,20 m

Wandhöhe bei I+D (Satteldach) = max. 4,20 m

WH / II (SD, WD) - 6,30 m

Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Sattel- oder Walmdach, Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss)  
= max. 6,30 m

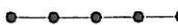
#### 4. Bauweise, Baugrenzen



offene Bauweise



Baugrenze



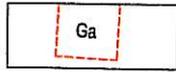
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

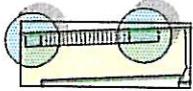


Bauraum für Garagen / Carports

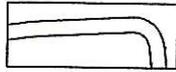


Bauraum für Stellplätze  
Bauraum für allseits offene - überdachte Stellplätze (Carports)

### 5. Öffentliche Verkehrsflächen

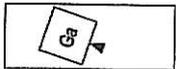


öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Gestaltung des Straßenraumes (Stellplätze, Straßengrün, Belagswechsel etc.)

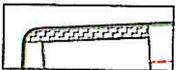


Fußwege

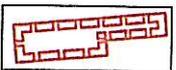
### 6. Private Flächen am Straßenraum



Garagenzufahrt



Flächen die nicht eingezäunt werden dürfen

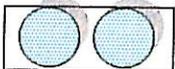


Flächen zur Einräumung von Geh- und Leitungsrechten  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

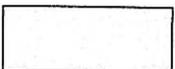
### 7. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

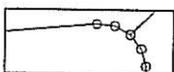


zu pflanzende Bäume  
Standorte veränderbar



private Gartenflächen

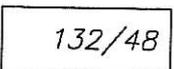
## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



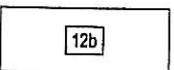
bestehende Grundstücksgrenze



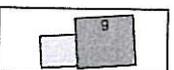
geplante Grundstücksgrenze



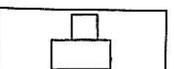
Flurstücknummer



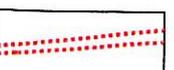
Parzellennummer



vorhandene Gebäude



Gebäudevorschlag



bestehende Kanalstrecken

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5 ).

Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.3 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

## 2. Dächer (Wohngebäude)

2.1 Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First  
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First  
Doppelhäuser gelten hierbei in Bezug auf die Gebäudelängsseite als ein Gebäude.

2.2 Dachneigung: bei I+D 38° - 45°  
bei II 22° - 28°

2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.4 Dachdeckung: ausschließlich rote bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine

## 3. Garagen

3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

Die Länge des Grenzausbaus bei zur Grenze giebelständigen Garagen darf max. 6,50 m betragen.

3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.9 zu gestalten ist.

Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden.

Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.

## 4. Nebengebäude

Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## 5. Höhenlage und Höhen

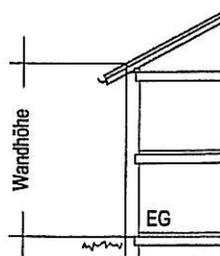
5.1 Die Höhenlage der Gebäude wird in der Anlage zu dieser Festsetzung für jede Parzelle einzeln festgelegt.

Die Höhenfestlegung wird in Metern über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (OK EG - RFB).

Die angegebenen Höhen dürfen um max. 0,10 m über- bzw. unterschritten werden.

## 5.2 Wandhöhen

bei I+D: SD 4,20 m  
bei II : SD, WD 6,30 m



Die Wandhöhe ist von OK-EG Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

6. Geländeveränderungen

Auffüllungen sind bis auf max. OK festgesetzter Höhenkote OK EG - RFB zulässig.  
Böschungen sind mit einem Böschungswinkel von max. 1 : 2 (Höhe : Breite) zulässig.  
Stützmauern sind unzulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.  
Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig.  
Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

8. Grünordnung

8.1 Private Grünflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten.  
Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.  
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

8.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 7 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.

9. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

10. Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig.  
Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

## HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
3. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.

4. Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

# ANLAGE ZUR FESTSETZUNG DURCH TEXT NR. 5.1 - HÖHENFESTLEGUNG

389,80

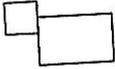
Oberkante Erdgeschoß - Rohfußboden  
in Metern über Normalnull

4

Parzellennummer

389,53

Höhe der Straßengradiente



Gebäudevorschlag

